

2009 / 36240 D

Aprobat provisionalment pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de 28 GEN 2009
EL SECRETARI GENERAL,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Tarragona
en sessió 21.05.2009

LA SECRETÀRIA

Srlua Gairó



AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
INCORPORACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL A LES CLAUS 5.1 i 5.4.2
DE MIAMI PLATJA

MONT-ROIG DEL CAMP

SETEMBRE 2008

Aprobat inicialment pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de 01 OCT 2008
EL SECRETARI GENERAL,

17 MARÇ 2009



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Tarragona
Servei Territorial d'Urbanisme

Exp. 55/2008 PG

Aprovació Inicial

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

INCORPORACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL A LES CLAUS 5.1 I 5.4.2 DE MIAMI PLATJA

CONTINGUT

Els documents que integren aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp són els següents:

1. MEMÒRIA

- 1.1. Objecte i justificació de la modificació puntual
- 1.2. Informació urbanística
- 1.3. Contingut de la modificació i Àmbit d'aplicació

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

3. NORMATIVA MODIFICADA

4. PLÀNOLS

- 1. Emplaçament
- 2. Àmbit d'aplicació de la Modificació Puntual





1. MEMÒRIA

1.1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de novembre de 2006, i es va publicar al DOGC núm. 4869, de data 25 d'abril de 2007. La sèrie de plànols d'ordenació II.2, a escala 1/2000, inclou l'assignació de les claus urbanístiques assignades a cadascuna de les zones del sòl urbà.

Aquesta Modificació puntual del POUM de Mont-roig del Camp té per objecte la inclusió de l'ús comercial, amb determinades condicions, en l'àmbit de les claus 5.1 i 5.4.2, corresponents a Ciutat Jardí, de forma similar a la que ja s'admet per a les claus confrontants a aquestes.

La Modificació puntual es tramita d'acord amb les determinacions de l'art. 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El teixit urbà de Miami Platja, en l'àmbit on són d'aplicació les claus 5.1 i 5.4.2, és considerablement extens, i ocupa bàsicament la zona nord de Miami Platja, per damunt de les illes que confronten amb l'avinguda Barcelona. La tipologia dominant és residencial, de baixa densitat, amb immobles residencials unifamiliars en filera i, en molta menys proporció, plurifamiliars. Tot i que hi ha illes sense completar, algunes zones estan molt consolidades; el conjunt d'illes que correspon a la subzona 5.1 coincideix amb el barri conegut com 'la Florida', i en tant que es tracta d'una de les zones més antigues de Miami Platja, presenta el nivell de consolidació més alt.

El Pla General d'Ordenació Urbana que era vigent abans de l'aprovació del POUM actual establia també dues zones diferenciades per a aquest àmbit: el barri de la Florida, que identificava com a Zona residencial extensiva, i les illes situades en el que identificava com a Pla parcial zona suroeste, amb la Zona ciutat jardí. En el primer àmbit s'admetien les activitats comercials, fet que ha provocat l'existència actual de diversos comerços.

D'altra banda, tot i que originàriament molts dels habitatges existents en aquestes zones corresponien a segona residència, en els últims anys s'ha anat consolidant un augment constant de població estable, que ha fixat aquí la seva residència habitual.

Amb la situació normativa que planteja el POUM, pel que fa als usos admesos en cada zona i subzona, es dona el fet que actualment no és possible la implantació d'usos comercials a la major part del sòl residencial de Miami Platja. Aquest ús s'admet en canvi a les illes que confronten amb l'avinguda Barcelona, tant pel costat de mar com pel de muntanya.

Sembla coherent limitar la implantació d'usos comercials en el teixit residencial existent a Miami Platja, sempre que es tracti de grans i mitjanes dimensions, o bé d'establiments col·lectius; la limitació que s'aplica al conjunt del teixit urbà potencia d'altra banda la implantació d'aquestes tipologies, si la normativa sectorial ho permet, al voltant del principal eix viari de la zona, que és l'avinguda Barcelona.

Tanmateix no sembla adequat limitar la ubicació del petit comerç en aquestes àrees residencials, en tant que amb l'augment i consolidació de la residència habitual i l'extensió viària de tot aquest àmbit, la limitació de l'ús comercial de petites dimensions, propi del

comerç de proximitat i del servei diari al ciutadà, sembla imprescindible per a la dinamització econòmica i social d'aquest barri. D'altra banda, en tot el conjunt del teixit residencial corresponent a la clau 5.1 ja hi ha diversos establiments comercials, de caràcter familiar i de proximitat, en plena activitat.

L'objectiu que persegueix la present Modificació puntual del POUM és el d'incorporar l'ús comercial de petites dimensions a les claus 5.1 i 5.4.2, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació.

Aquesta Modificació puntual es justifica en base a les següents característiques:

- Dinamitzar el teixit residencial del barri de la Florida i del de ciutat jardí de Miami Platja, mitjançant la implantació del petit comerç, integrat amb l'ús residencial.
- Millorar l'accessibilitat en la relació comerç-residencial, per la possibilitat de reduir la mobilitat amb vehicles per dins de Miami Platja, i augmentar els desplaçaments de vianants, amb la ubicació de comerç de proximitat, de petites dimensions, en els mateixos àmbits on se situen les zones residencials.
- Assimilar l'ús comercial de petites dimensions al tractament que el POUM ja dona a altres usos que s'admeten en aquestes dues zones, com són l'hoteler, sanitari-assistencial, restauració i oficines-administratiu.

1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Les condicions urbanístiques actuals de les claus a modificar són les següents:

AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP - PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL - NORMATIVA URBANÍSTICA

131

Art. 168 - Zona de ciutat jardí (clau 5)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena sectors d'edificació aïllada de caràcter unifamiliar, aparionat o plurifamiliar que normalment se separen dels llindars de la parcel·la per una franja perimetral de jardí.

2. SUBZONES

En funció de les característiques de les condicions de parcel·lació i edificació, s'estableixen vint-i-vuit subzones:

5.1, 5.1.C, 5.2, 5.3.1, 5.3.2, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.2.C, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.1.C, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5, 5.5.6, 5.5.7, 5.6, 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, 5.6.4, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 i 5.12

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

SUBZONA	5.1	5.1.C AA	5.2	5.3.1	5.3.2	5.4.1	5.4.2	5.4.2.C AA	5.4.3	5.5.1	5.5.1.C AAA	5.5.2	5.5.3	5.5.4
Tipus d'ordenació	En re mitges													
Parcel·la mínima m2	150	150	1000	400	500	600	400	400	400	500	500	500	500	500
Façana mínima m.	--	--	--	--	15	--	15	15	15	--	--	16	--	15
Edificabilitat neta màxima m2st/m2sl	1,2	1,2	1,00	0,75	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Ocupació màxima % inclosa la construcció auxiliar)	60	60	40	50 en PB i 25 en PP	30	--	45	45	35	--	--	37	--	37
Altura reguladora màxima m.	8	8	8	--	8	7,5	8	8	4	10	10	7,5	8	8
Nombre màxim de plantes	*	*	PB+1	PB+1	PB+2	PB+1	PB+1	PB+1	PB	PB+2	PB+2	PB+1	PB+1	PB+1
Separació mínima a carrer m.	*	*	6	3	--	4	4	3m alineació obligada incorporant porxo de tres m d'ample paral·lel al carrer	4	4	4	4	4	4
Separació mínima a altres llindars m.	*	*	4	3	--	3	3	3	3	4	4	3	3	4
Separació mínima entre edificis m.	--	--	--	--	--	--	6	6	--	8	8	--	L'altura	--
Densitat neta habitatges/Ha	154	154	200	50	50	100	50	50	50	50	50	50	50	50
Construcció auxiliar a la franja de llindar separada del carrer	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
Condicions d'ús	Usos admesos: Habitatge que en cap cas tindrà una superfície útil inferior a 50 m2, residència, educatiu, cultural, hotel, sanitari-assistencial, oficines-administratiu, restauració, aparcament i industrial de 1ª categoria.													
Regulació del subsòl	S'admet un màxim de dues plantes soterrànies d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances													



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

- * L'alineació de l'edificació serà obligada seguint una línia paral·lela situada a 4 metres de l'alineació de carrer i és obligat també d'edificar en planta baixa i pis tot el front de parcel·la, és a dir amb paret mitgera amb el veí, la qual tindrà un acabat de material de façana mentre romangui vista, i no s'autoritzen construccions de planta baixa, ni tampoc utilitzar la franja lliure de separació a carrer de 4 m per a l'ús d'aparcament, però es permet ocupar aquest espai per dos graons exteriors d'un màxim sortint de 0,70 m, i també pel pas dels cotxes o rampes d'accés al soterrani. S'admet l'ocupació del soterrani sota l'edificació principal i fins el fons de la parcel·la i, en aquest cas, caldrà preveure una coberta enjardinada amb un gruix mínim de 50 cm de terra en un mínim del 50% d'aquest espai no ocupat per l'edifici principal. També s'admeten cossos volats oberts d'un màxim de 0,80 m en planta 1ª, així com del sortint de la coberta, tot separant-se 1m del límit de la mitgera. A més, es prohibeix que l'accés dels habitatges sigui fora de la façana que dona al carrer.
- ** S'admet, l'ús comercial d'acord a la normativa sectorial, a més dels altres usos permesos a la zona, i no s'autoritza l'ús d'habitatge en planta baixa.
- *** S'admet, a més dels altres usos permesos a la zona, l'ús comercial d'acord amb la normativa sectorial.
- **** L'altura serà de planta baixa en relació a la rasant del carrer amb un màxim de 4 m, podent construir-se una planta a nivell inferior aprofitant el desnivell existent al fons de la parcel·la.
- ***** Es pot ocupar amb l'ús d'habitatge l'espai sotacoberta inclinada, sense que, en cap cas, la part superior de la coberta depassi els 6 m d'altura.

NOTA ADDICIONAL: A les parcel·les qualificades de 5.4.2 amb façana al Passeig Marítim de Miami Platja, es tindran en compte les limitacions establertes per la modificació puntual del PGOU que afecta a cales i penya-segats de Miami Platja aprovada definitivament per la CTUT el 25/07/2001.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES.

Parcel·la inferior a la mínima exigida:

Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM de Mont-roig del Camp quan tinguin una superfície superior al 80% de la mínima exigida, se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a l'indar definides per les Condicions de l'Edificació.

4. DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Per a les subzones 5.5.1, 5.5.1.C, 5.6.2, 5.6.3 i 5.6.4, per tal de limitar el tamany de les edificacions, caldrà que es puguin inscriure en un cercle de diàmetre màxim de 24 m.

Per a la resta de les subzones la longitud màxima d'una edificació serà de 35 m i, a part d'aquesta longitud màxima, no es podran disposar més de sis habitatges seguits en renglera. Aquestes determinacions no afecten les subzones (5.1 i 5.1C) que tenen la regulació obligada i contínua que s'ha especificat.

1.3 CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ I ÀMBIT D'APLICACIÓ

La Modificació puntual del POUM afecta l'àmbit de Miami Platja que el POUM vigent qualifica amb les claus 5.1 i 5.4.2, i que es troba situat dins el perímetre format per l'avinguda Gil Vernet, l'avinguda Verge de Montserrat, el traçat de la via del ferrocarril, el límit del sòl urbà que confronta amb el SUND 5, i l'avinguda de Madrid.

En el plànol de proposta (P2 – Àmbit d'aplicació de la Modificació puntual), s'indica aquest perímetre.

Normativament aquesta Modificació puntual afecta l'art. 168 de la Normativa urbanística del POUM, continguda al Volum VII, i que fa referència a la Zona de ciutat jardí (clau 5).

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

Pel fet que aquesta Modificació puntual de planejament es produeix en Sòl Urbà Consolidat, i que té per finalitat precisar els usos admesos en dues subzones específiques corresponents a ciutat jardí (Clau 5), no es preveu cap de les cessions regulades a l'article 94 de la LUC.

Atès que entre els usos afectats pel redactat d'aquesta modificació de planejament no hi figura el residencial, i que la modificació puntual no incorpora com a nou aquest ús, es considera innecessària la inclusió de la Memòria social en aquest document.

Així mateix cal considerar que la Modificació proposada no té incidència mediambiental, pel fet que es tracta de modificar els usos admesos en subzones de sòl urbà existents i consolidades, tot mantenint la resta de paràmetres d'ordenació, edificació, parcel·lació, etc, inalterats. Per aquest motiu no es considera necessària la redacció de l'Informe ambiental.

Pel que fa a la justificació de la mobilitat, cal dir que la Modificació puntual no afecta la vialitat existent o projectada en l'entorn inclòs dins el seu àmbit. En qualsevol cas, els efectes de la Modificació puntual hauran de comportar la reducció de la mobilitat rodada, pel que fa a l'accés dels residents d'aquesta zona a centres comercials perifèrics, al facilitar la implantació del petit comerç de proximitat.

Els efectes de l'aprovació d'aquesta Modificació puntual no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions de planejament ja previstes al POUM. D'altra banda, la inclusió de l'ús comercial a les subzones afectades serà efectiu a partir de l'aprovació definitiva i publicació al DOGC d'aquesta Modificació puntual. Per tant no es considera necessària la redacció de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, així com l'informe de sostenibilitat econòmica.



3. NORMATIVA MODIFICADA

Art. 168 Zona de ciutat jardí (Clau 5)

1. Definició

....

2. Subzones

....

3. Condicions de parcel·lació, edificació i usos

....

3.1 En els àmbits corresponents a la clau 5.1 s'admet l'ús comercial en planta baixa, de dimensions petites i de tipus individual (d'acord amb el que s'estableix als articles 2 i 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials), a més dels altres usos permesos a la zona.

3.2 En els àmbits corresponents a la clau 5.4.2 s'admet l'ús comercial en planta baixa, de dimensions petites i de tipus individual (d'acord amb el que s'estableix als articles 2 i 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials), a més dels altres usos permesos a la zona.

4. Disposició addicional

....

Mont-roig del Camp, setembre de 2008

L'arquitecte municipal



Josep M. Castells Cabré



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Tarragona
en sessió 21.05.2009

LA SECRETÀRIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

4. PLÀNOLS

1. Emplaçament
2. Àmbit d'aplicació de la Modificació Puntual



Aprobat provisionalment pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de 28 GEN 2009
EL SECRETARI GENERAL,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Tarragona
en sessió 21.05.2009

LA SECRETÀRIA

Sílvia Gao

Aprobat inicialment pel
Ple de l'Ajuntament en sessió
de 09 OCT 2008
EL SECRETARI GENERAL,

